— IT-TIENI PARTI —

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

---

12 ta' Frar, 1952.
Imħallef:
L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.
Lorenza Caruana et. *versus* Giuseppe Maria Briffa

Enfitewsi — Riparazzjonijiet fil-Fond Enfitewtiku — Art. 1586 tal-Kodiċi Ċivili.

Iċ-ċenswalista huwa obligat mhux biss li, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond fi stat tajjeb, imma wkoll li matul iż-żmien tal-konċessjoni jżomm fi stat tajjeb l-istess fond. Konsegwentement il-padrun dirett għandu azzjoni kontra l-enfitewta anki fil-kors ta' l-enfitewsi, biex jikkostringieh li jovvja għall-kawżi ta' deterjorament tal-fond. Imma dina l-azzjoni għandha tiġi ammessa biss meta x-xogħlijiet li l-enfitewta jkun naqas milli jagħmel ikunu ta' natura urġenti.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, u wara li ppremettew illi l-konvenut ħa minn għand l-atturi b'titolu ta' enfitewsi temporanea l-fondi nri. 114-116, Tarxien Road, Pawla, u kellu jaħseb għar-rikostruzzjoni tagħhom, u l-kumpens tal-War Damage Commission kellu jiġi konsegwit minnu; illi l-konvenut naqas li jagħmel diversi xogħlijiet fl-imsemmija fondi, li huma neċessarji għall-konservazzjoni tagħhom; u illi l-enfitewta għandu jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, u huwa tenut għal dawk id-dmirijiet kollha imposti lis-sidien tal-fondi, urbani jew rustiċi; talbu illi l-konvenut jiġi kundannat, fiż-żmien li tistabbilixxi dina l-Qorti, jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa fil-fondi fuq riferiti, li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża; u fin-nuqqas, l-atturi jkunu awtorizzati jagħmlu a spejjeż tal-konvenut l-imsemmija xogħlijiet taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat minn dina l-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Settembru 1950, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut jitlob li jiġi liberat "ab observantia", tant għaliex it-talba fiċ-ċitazzjoni hija ġenerika wisq, kemm għaliex l-istess talba hija *intempestiva*;

Ikkunsidrat dwar l-ewwel eċċezzjoni;

Illi l-konvenut jissottometti li t-talba fiċ-ċitazzjoni hija wisq ġenerika, tant li huwa ma jistax jifhem għal x'hix l-atturi qegħdin jirriferixxu;

Illi skond il-liġi (art. 155 (1) Kodiċi Proċedura Ċivili), *iċ-ċitazzjoni* għandu *jkun* fiha mfisser ċar u sewwa l-oġġett u r-raġuni tat-talba. Issa hu ċar li ċ-ċitazzjoni tikkontjeni mfisser sewwa, jiġifieri b'mod li jiftiehem, tant l-oġġett kemm ir-raġun tat-talba; u l-istess talba tant mhijiex ġenerika kif jippretendi l-konvenut, li dan stess ikkonstata f'hix tikkonsisti; tant li fl-istess nota ta' l-eċċezzjonijiet u fid-dikjarazzjoni *tiegħu huwa issottometta r-raġunijiet li għalihom hu deherlu* li ma għandhiex tiġi milqugħa. Għalhekk din l-eċċezzjoni ma hix sostenibili;

Ikkunsidrat dwar it-tieni eċċezzjoni;

Illi l-konvenut jippretendi li l-azzjoni hija intempestiva, għaliex din tista', fil-każ, tiġi magħmula biss meta tispiċċa *l-enfitewsi, jekk f'dak iż-żmien huwa ma jkunx uniforma* ruħu ma' l-obligi assunti minnu;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria tas-7 ta' Settembru 1945, il-konvenut akkwista b'titolu ta' subenfitewsi, għal 20 sena mill-1 ta' Jannar 1946, is-sit li fuqu hemm il-fondi msemmijin fl-att taċ-ċitazzjoni, liema fondi, kif jidher mill-provi, kienu ġew distrutti fil-kors ta' l-aħħar gwerra u kien baqa' jidher minnhom biss is-sit mogħti b'ċens lill-konvenut, li kien baqa' traċċjat mill-pedamenti li baqgħu eżistenti. Fost il-pattijiet tas-subkonċessjoni kien hemm dak li l-konvenut kellu jerġa' jibni l-korp kollu kif kien qabel, u għalhekk huwa kellu jibqa' intitolat għall-kumpens li jitħallas mill-War Damage Commission għar-rikostruzzjoni fuq imsemmija. Jidher li l-"claim" għar-rikostruzzjoni tal-fondi kienet saret mill-konċedenti qabel ma sar l-att tas-subenfitewsi lill-konvenut; imma dan ġie awtorizzat jirtira hu stess kull kumpens li toħroġ dik il-Kummissjoni. Tant hu hekk illi l-konvenut minn fuq il-"clam" magħmula mill-

konċedenti rtira, b'awtorizzazzjoni ta' dik il-Kummissjoni, is-somma komplessiva ta' £3400........... Jirriżulta li hemm xi xogħlijiet, minn dawk li għamel il-konvenut, li għadhom ma humiex kompluti, bħal gallarija kbira, li għadha bla saqaf u bla ħġieġ, u mhux miżbugħa, u xi xogħol ieħor li qiegħed fl-estern, u hekk espost għall-intemperji, u b'dan il-mod l-istess xogħlijiet, jekk jibqgħu kif inhuma, *isofru ħsara u jistgħu* jispiċċaw għal kollox. Din hija naturalment il-pretensjoni ta' l-atturi. Il-konvenut *jammetti li għandu* jagħmel *dawn ix-xogħlijiet (fol. 38 tergo), imma jissottometti li ma* għamilhomx għaliex għandu xi kwistjoni mal-kuntratturi (fol. 39). Però huwa jippretendi li l-atturi ma jistgħux jazzjonawh biex jagħmel dawk ix-xogħlijiet issa, u jistgħu biss jagħmlu din l-azzjoni meta tispiċċa l-enfitewsi, f'każ li f'dak iż-żmien huwa ma jkunx għamel dawk ix-xogħlijiet;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi (art. 1586 Kodiċi Civili), iċ-ċenswalist hu obligat mhux biss li, fiż-żmien li *jmiss, irodd il-fond* fi stat tajjeb, imma wkoll li matul iż-żmien tal-konċessjoni jżomm fi *stat tajjeb l-istess fond*. Dina d-dispożizzjoni turi li l-padrun *dirett* għandu *azzjoni kontra* l-enfitewta anki fil-kors *ta'* l-enfitewsi biex jikkostrinġih li jovvja għall-kawżi ta' deterjorament tal-fond. L-obligu fuq imsemmi jġib miegħu li l-enfitewta mhux biss għandu jgawdi l-fond bħala missier tajjeb tal-familja — godiment li ma jkunx tali jekk hu "non adempia, senza eccezione alcuna, a quanto si richiede per lo esercizio retto di quei diritti" — imma wkoll "deve provvedere alla conservazione del fondo, e a tal riguardo incombono a lui tutte le riparazioni *occorrenti*, sì *ordinarie* che straordinarie" (*Digesto* Italiano, *voce* "Enfiteusi", para. 54). *Del resto*, anki fil-każ ta' lokazzjoni, il-lokatur għandu azzjoni kontra l-kerrej ukoll fiż-żmien li tkun miexja l-lokazzjoni, u mhux biss wara li tispiċċa l-kirja, jekk hu ma jużax mill-post bħala "bonus pater familias" (Baudry Lacantinerie, Locazione I, para. 775; Laurent, Diritto Civile, Vol. XXV, para. 264; Ricci, Diritto Civile, Vol. VIII, para. 98). U din l-azzjoni tidher li tinsab ukoll ammessa mill-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna (Kollezzjoni, Vol. XXVI — II — 334). B'dana kollu, dina l-Qorti hija tal-fehma li dina l-azzjoni

għandha tiġi ammessa biss fil-każi fejn ix-xogħlijiet li l-enfitewta jkun naqas li jagħmel huma ta' natura urġenti; għaliex f'każ bħal dan tingħata lil-lokatur azzjoni kontra l-inkwilin fil-każi li ssemmew iżjed 'il fuq (Kollez. XXII—I—129);

Illi taħt dana l-aspett mhix sostenibili l-eċċezzjoni tal-konvenut fis-sens li l-atturi ma jistgħux jazzjonawh qatt qabel ma tispiċċa l-enfitewsi għal xi xogħol li huwa jkun naqas jagħmel fil-kors ta' l-enfitewsi. L-atturi jistgħu jazzjonawh għal dan ix-xogħol mhux dejjem, imma biss jekk ix-xogħol ikun ta' natura urġenti, b'mod li, jekk ma jsirux malajr, ikun hemm ħsara, ftit jew wisq, irriparabili fil-fondi mogħtijin b'ċens;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tirrespinġi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut, bl-ispejjeż kontra tiegħu; u tirrespinġi wkoll *it-tieni eċċezzjoni* minnu sollevata, bl-ispejjeż mingħajr taxxa *bejn il-partijiet. U tiddifferixxi* l-kawża għat-trattazzjoni u eventwali deċiżjoni tagħha fil-meritu għas-seduta ta' l-4 ta' Marzu 1952.